

EINZELHANDEL INVESTMENT

Deutschland | Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Der Handel mit Einzelhandelsimmobilien verzeichnete in Q3 - ganz entgegen dem Gesamtmarkttrend - das höchste Quartalsergebnis des bisherigen Jahres. Nahversorger-Objekte waren erneut ein wesentlicher Motor dieser robusten Entwicklung. Die auch Auslaufen der Corona-Sonderkoniunktur krisenstabile Umsatzsituation des Lebensmitteleinzelhandels und seiner bonitätsstarken ohnehin Handelsketten tragen weiter zur Attraktivität von Objekten mit solchen Ankermietern bei. Das in Q3 mit sieben Nahversorgern gehandelte Portfolio SeveNeeds ist hier beispielshaft zu nennen. Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren dominieren das Marktgeschehen mit 52 %.

Davon entfallen rund zwei Drittel auf lebensmittelgeankerte Assets. Zudem trug die Mehrheitsübernahme der Deutschen Euroshop AG, die in ihrem Portfolio u. a. 17 deutsche Einkaufszentren enthält, zu rund einem Viertel des zwischen Q1 und Q3 erzielten Transaktionsvolumens bei. Dieser Milliardendeal ist zugleich assetklassenübergreifend die größte Transaktion seit Jahresmitte und ließ den Anteil von Shoppingcentern an allen Einzelhandelsinvestments auf 31% hochschnellen. Als wesentliches Übernahmeargument wurde die seit Jahren andauernde Unterbewertung des Retailsektors bei Investoren und am Kapitalmarkt angeführt. Das unterstützt auch die Beobachtung, dass derzeit im Einzelhandelsbereich ein geringerer Preiskorrekturbedarf als in anderen Nutzungsklassen vorherrscht. Für Geschäftshäuser in 1a-Lagen der TOP 7 liegen die Anpassungen seit Jahresmitte in der Größenordnung von 10 bis 15 Basispunkten. Mit "Lebensmittlern" als Rückgrat wird der Jahresabschluss solide ausfallen. So befindet sich u. a. mit dem Oceans-Portfolio der Hahn-Gruppe ein Nahversorgungspaket im hohen dreistelligen Mio.-€--Bereich im Verkaufsprozess. Selbst wenn es bis Dezember nicht zum Abschluss gelangt und obwohl für Q4 keine Jahresendralley zu erwarten ist, bleibt das Überschreiten des Vorjahresergebnisses von 8 Mrd. € realisitsch.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

Ausblick 2022







3,60 %



3,25 %



3,60 %



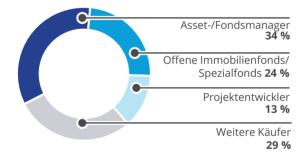


3,20 %



3,50 %

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

nach TAV

Q1-3 2022	28 %	72 %
2021	29 %	71 %
2020	52 %	48 %

- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

Transaktionsart

nach TAV

Q1-3 2022	49 %	51 %
2021	46 %	54 %
2020	67 %	33 %

- Portfoliokäufe
- Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Nach Immobilientyp



Ansprechpartner



Susanne Kiese | Head of Research Germany +49 211 862062-47 susanne.ki<u>ese@colliers.com</u>

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2022. Alle Rechte vorbehalten..